



Velkommen til
Råket 17, 6320 Isfjorden

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Råket 17
6320 Isfjorden

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1978
BRA	153 m ²
Soverom	3

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

+47 930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Råket 17, 6320 Isfjorden

Registerbetegnelse

Gnr. 43, Bnr. 451, Rauma kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 322 590,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 105 000,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 106 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 26 829,- pr. år 2026 (prognose). Beløpet inkluderer eiendomsskatt forbruk vann/avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA totalt: 153 m²

TBA: 30 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse/Ferdigattest".

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering på egen tomt.

Tomt

Tomtestørrelse er 1 108 m² på eiet tomt.

Stor og romslig tomt opparbeidet med plener, gruslagt og asfaltert innkjøring.

Eiendommen er oppmålt av Rauma Kommune 05.05.26.

Byggeår

Boligen er oppført i 1978 og tilbygget i 2015 og 2025 ifølge takstmann.

Innhold

Internt bruksareal:

1. etasje: 2 ganger, stue/kjøkken i åpen løsning, 3 soverom, 2 bad og vaskerom.

Standard

Kjøkken: Kjøkken har klikkvinyll på gulv, veggflater med malte plater og flis, samt malte malte plater i innvendige tak. Kjøkkeninnredning med folierte fronter/dører og benkeplater i laminat. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1: Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, våtroms-/baderomsplater på veggene og malt panel i himlingen. Rommet har innredning med folierte fronter og heldekkende servant, veggmontert toalett med innebygget systerne og badekar med termostattyrt armatur. Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte i dørterskel.

Bad 2: Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekablervegger med våtroms-/baderomsplater i dusjsone, malte vegger i tørre soner, samt himling med malte plater. Rommet har foliert innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, termostattyrt dusjarmatur og dusjvegg i glass. Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte under dør.

Vaskerom: Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med malte plater, samt himling med malte plater. Benkeplate i laminat. Opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Standard iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til i et etablert boligområde i Isfjorden, med flott utsikt mot fjell og vakker natur. Det er gangavstand til barnehager, barneskole og butikker, samt nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Eiendommen grenser til regulert friområde, og Åndalsnes sentrum med ungdoms- og videregående skoler ligger ca. 8 km unna.

Adkomst

Adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, og med taktro av osbplater og rupanel, og med takteking av asfaltshingel. Deler av takkonstruksjon i tilbygg er sperretak. Takrenner og nedløp er av stål/aluminum. Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon med liggende malt bordkledning. Malte vinduer med 2-lags energiglass. Malt hoveddør samt dør til biinngang i malt tre og 2-lags glass. Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass. Heve-skyvebalkongdør i malt tre og 2-lags energiglass. Sør- og vestvendt veranda i trekonstruksjoner. Liten platting på terreng mot nord. Utvendige trapper i trekonstruksjoner. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer på kjøkken (stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap) medfølger i handlene. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det foreligger enda 5 års garanti.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra byggeår. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Rauma kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Rauma kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av to tilbygg samt riving av deler av bygg datert 17.06.2026.

Oppvarming

Vedovn på stue. Varmekabler i baderomsgulv og vaskeromsgulv. Panelovner.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088>

Energimerking

E - ORANSJE

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør

Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

Adgang til utleie

Kun en bruksenhet.

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt. Det er i analyserapport angitt moderat til lav aktsomhetsgrad på radon. Eier har ikke gjennomført radonmåling av boligen. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Isfjorden NV (planid 632002679) og ligger i et område regulert til byggeområder, trafikkområder, fellesområder og friområder.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (planid 153900208) er avsatt til boligområde - nåværende.

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

kr 396 074,- for 2024

Sekundærverdi kr 1 584 297,-.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon. Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning

Eiendomsmevlere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Eier

Richard Roberts og Lisbet Wiik Roberts

Heftelser og servitutter

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Eiendommen ligger i en område som i følge områdeanalysen fra Nordkart er berørt av 11 datasett:

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB Tiltak
- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon

- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et risikoområde for kvikkleire. NVE har kartlagt områder som kan være utsatt for kvikkleireskred. De ulike sonene klassifiseres av NVE som høy, middels og lav løseområde og utløpsområde av hensyn til faregrad, konsekvens og risiko. Lenke til kart: temakart.nve.no/tema/kvikkleire.

Se vedlagt områdeanalyse.

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 2 450,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.)
- Fotograf Eft

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket.

SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst

Utført 08.07.2026 av Bjørn Olav Brevik i Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.).

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrenghold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- Våtrom - 1. etasje - Bad 2 - Overflater gulv
- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Overflater gulv
- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Konstruksjoner som ikke er undersøkt (TGIU):

- Innvendig - Kryp Kjeller
- Våtrom - 1. etasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Fremlagt samsvarserklæring gjelder "Fikse jfb i sikringsskap, isolere jordinger, stikkteste bolig for jord, visuell sjekk av bolig". Det foreligger ikke samsvarserklæring på tidligere arbeider.

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, mendet er avvik fra disse.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selgers kommentar i egenerklæringen:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

- Faglært arbeid: Vaskerom og bad nr. 2 er alt nytt og dokumentert. Bad nr. 1 er oppgradert.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

- Faglært arbeid: Ny taktekking/ takrenner og beslag utført av R. Roberts 2025. Pipe og ildsted og terrasse + kledning. Richard Roberts 985672644 MVA.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

- Faglært arbeid: Godkjent av Rauma Energi i 2017. Godkjent av Brauta Electro AS i 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

- Ufaglært arbeid: Nye sluker + tilkobling av kraner

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

- Faglært arbeid: Bygd takstoler over flatt tak mot nord i 2025. Påbygg mot vest i 2025. Utført av R. Roberts.

Vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene?

- Ja

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja. Godkjent av Rauma Energi i 2017. Godkjent av Rauma Electro AS i 2026.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

- Ja. Ordnet i 2017 av Skare, godkjent av Rauma Energi.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

- Nei. Full befaring og tilstandsrapport utført av Bjørn Olav Brevik i 2026.

Er det installert el-billader på eiendommen?

- Nei. Ikke problem, vi har snakket med Bauta Electro AS.

Det du om det finnes oljetank på eiendommen?

- Nei. Det er ingen oljetank på eiendommen.

Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

- Nei. Vi mener alt er i orden etter Bauta Elektro AS har godkjent i 2026.

Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder:

Det foreligger byggetillatelse for garasje.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er

forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 08.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 11.07.2026
- Ferdigattest tilbygg datert 17.06.2026
- Byggegodkjente tegninger Tilbygg
- Bygningstegninger
- Matrikkelrapport og kart
- Målebrev
- Områdeanalyse
- Reguleringsbestemmelser
- Energimerking
- Nabolagsprofil

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 930 01 911
Epost: nancy.pedersen@em1.no

Avdeling

EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim









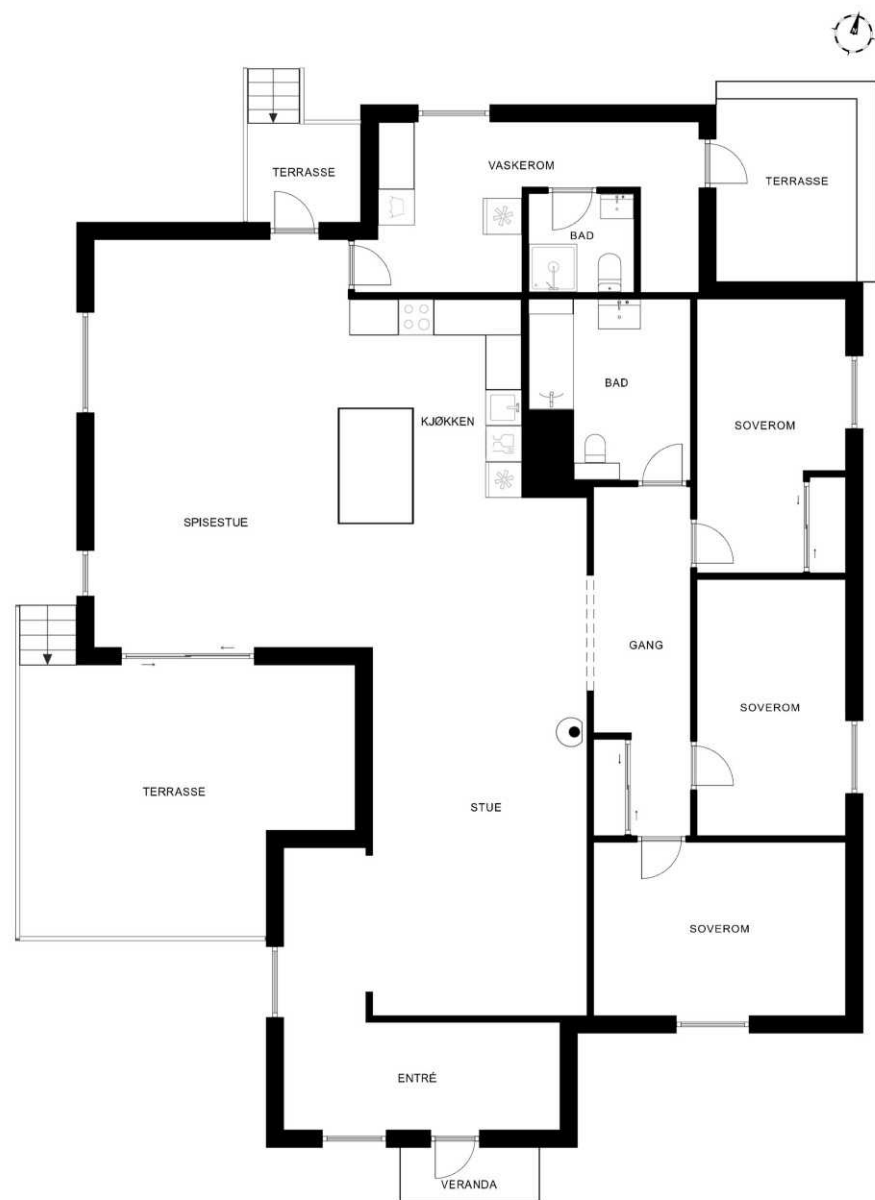








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Tilstandsrapport

Enebolig
Råket 17, 6320 ISFJORDEN
RAUMA kommune
gnr. 43, bnr. 451

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 Rapportdato: 08.07.2026 Oppdragsnr.: 16633-26051 Eiendomsverdi ref nr: NF9555

Autorisert foretak: Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Olav Brevik



Rapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Siv.ing. Bjørn Olav Brevik

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik er en kompetansebedrift innen taksering av eiendom og bygninger, samt uavhengig kontroll i byggesaker.

Vi holder til i Isfjorden i Rauma kommune i Møre og Romsdal, men påtar oss oppdrag i store deler av landet.

Vi kan være behjelpelig med eventuelle forhold i din byggesak, fra byggesøknader, prosjekt- og prosjekteringsledelse, byggeledelse og eventuell funksjon som byggherreombud.

Vi utfører tetthetskontroll av bygninger og kan også utføre termografering av din bygning med sertifisert termografør.



Rapportansvarlig

Bjørn Olav Brevik

Bjørn Olav Brevik
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bobrevik.no
907 61 537



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggesaker som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggesaker

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer bygningens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støtmurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1978, men er tilbygget og oppgradert i senere år.

Boligen synes å være godt vedlikeholdt og har normal slitasje i forhold til bygningsdelenes alder.
Boligen vurderes til å være i relativt god stand, se forøvrig detaljer under den bygningsmessige beskrivelsen.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, og med taktro av osbplater og rupanel, og med taktekkning av asfaltshingel.
Deler av takkonstruksjon i tilbygg er sperretak.
Takrenner og nedløp er av stå/aluminum.
Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon med liggende malt bordkledning.
Malte vinduer med 2-lags energiglass.
Malt hoveddør samt dør til biingang i malt tre og 2-lags glass.
Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass.
Heve-skyvebalkongdør i malt tre og 2-lags energiglass.
Sør- og vestvendt veranda i trekonstruksjoner.
Liten platting på terreng mot nord.
Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med klikkvinyl, laminat og flis og vegger og innvendige tak med malte plater.
Vedovn med glassdør og med glassplate på gulv i stue/kjøkken.
Innvendige dører består av malte glatte dører og malte fyllingsdører.
Skyvedørgarderobør i gang og ett soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, våtroms-/baderomsplater på veggene og malt panel i himlingen.
Rommet har innredning med folierte fronter og heldekkende servant, veggmontert toalett med innebygget systerne og badekar med termostatstyrt armatur.
Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte i dørterskel.
Bad 2
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekablervegger med våtroms-/baderomsplater i dusjone, malte vegger i tørre soner, samt himling med malte plater.
Rommet har foliert innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, termostatstyrt dusjarmatur og dusjvegg i glass.
Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte under dør.

Vaskerom

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er benyttet membran Heydi K10 bak flis, med det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med malte plater, samt himling med malte plater.
Benkeplate i laminat.
Opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har klikkvinyl på gulv, veggflater med malte plater og flis, samt malte malte plater i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med folierte fronter/dører og benkeplater i laminat
Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sanitærenlegg med innvendige vannledninger av kobberør og avløpsrør av plast.
200 liters varmtvannstank, plassert på vaskerom.
Det er naturlig ventilasjon.
El-anlegg med 63 Amp hovedsikringer, fordelt på 10 kurser med automatsikringer.
Anlegget har jordfeilbryter.
Varmekabler i baderomsgulv og vaskeromsgulv
Panelovner som oppvarming.
Boligen har slokkeredskap og røykvarslere.
Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt i flatt terreng på byggegrunn av løsmasser.
Opprinnelig bygning har ringmur av betong, tilbygg har ringmur av forskalingsblokker av betong.
Drensledninger av ukjent utførelse og omfang.
Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

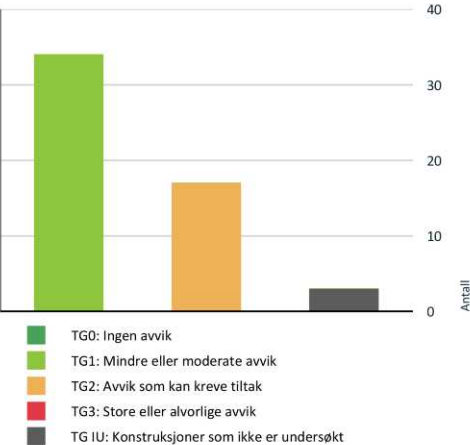
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypkljeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Fremlagt samsvarserklæring gjelder "Fikse jfb i sikringsskap, isolere jordinger, stikkteste bolig for jord, visuell sjekk av bolig". Det foreligger ikke samsvarserklæring på tidligere arbeider.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår ihht eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2015	Tilbygg	Tilbygget inngang mot sør
2025	Tilbygg	Tilbygget del av kjøkken/stue, samt del mot nord
2026	Modernisering	Oppgradert bolig innvendig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking er utført med asfaltshingel fra 2025

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av stål/aluminium fra 2025.
Vindskier i tre med gavibeslag.
Beslått pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, da enkelte nedløp ender direkte på terreng. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren for å unngå økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



Taknedløp fører kun vannet ned til terreng, dette medfører økt fuktpåkjenning til kjellermurer

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, og med taktro av osbplater og rupanel.
Opprinnelig bygning har ekstra sjikt med rupanel med luftesjikt over opprinnelig papptekket taktro.
Deler av takkonstruksjon i tilbygg er sperretak.
Lofet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er observert vepsebol på kaldloftet. Dette kan indikere at insektsperren ved luftingen av kaldloftet ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres eller utbedres insektsperre/netting ved luftingen av kaldloftet for å hindre inntrenging av insekter. Konsekvensen av mangelfull insektsperre er økt risiko for insektsangrep og skader på konstruksjonen.



Vepsebol

Tilstandsrapport



Takoppbygning på opprinnelig bygning

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende malt bordkledning.
Deler av yttervegger er tilleggsisolert i forbindelse med oppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukning av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.



Manglende lufting

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte vinduer med 2-lags energiglass fra 2010-2024.

Ytterdører

Beskrivelse
Malt hoveddør samt dør til binning i malt tre og 2-lags glass fra henholdsvis 2024 og 2015.
Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass fra 2015.
Heve-skyvebalkongdør i malt tre og 2-lags energiglass fra 2024.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sør- og vestvendt veranda i trekonstruksjoner, oppført 2026.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Liten platting på terreng mot nord.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendige trapper i trekonstruksjoner.



Utvendig trapp

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv med klikkvinyl, laminat og flis.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Gulvkonstruksjon er trebjelkelag over krypkjeller.
Planhet er målt i stue/kjøkken og hovedsoverom.
Det måles 29 mm høydeforskjell over rommet i stue/kjøkken, rommet har ca 14 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 12 mm høydeforskjell over rommet i hovedsoverom, rommet har ca 9 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

Tilstandsrapport



Gulv i stue/kjøkken

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Lufting For kryperom

Innvendige trapper

Beskrivelse

Lofluge med stige til kaldloft

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderob i gang og ett soverom

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

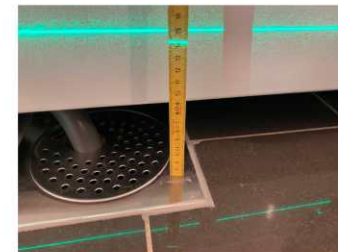
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.



Høyde ved sluk



Høyde ved dør/avrenningspunkt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegg.

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke synlig membran/slukmansjett i sluket, en kan derfor ikke med sikkerhet fastslå at det er forskriftsmessig membran i gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukmansjett. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er forskriftsmessig, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje.



Sluk Ikke synlig membran under hele klemringen

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med folierte fronter og heldekkende servant, veggmontert toalett med innebygget susterne og badekar med termostatstyrt armatur.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte i dørterskel. Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



Godt avtrekk

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i luke i sjaktvegg, uten å påvise unormale forhold, fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7%.



Tøtt baderomsvegg

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Bad

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av detaljskisse og produktbeskrivelse.

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater i dusjsone, malte vegger i tørre soner, samt himling med malte plater.

1. ETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, det er mindre enn 25 mm høydeforskjell fra sluk til avrenningspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Sluk

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har foliert innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, termostatstyrt dusjarmatur og dusjvegg i glass.

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte under dør. Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



Godt avtrekk

1. ETASJE > BAD 2

TO 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er fra 2025 og utførelse er godt dokumentert.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av detaljskisse og produktbeskrivelse.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater, samt himling med malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

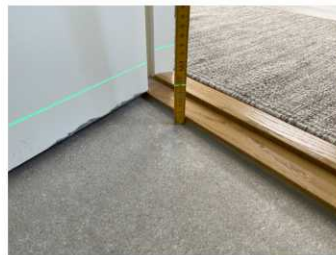
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 19 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 75 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



Høyde på avrenningspunkt

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det er ikke våtsoner på vegg som trenger tettesjikt

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk, med korrekt tilsluttet membran/slukmansjett.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Benkeplate i laminat.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å sikre tilstrekkelig ventilering av rommet. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.



Kun naturlig ventilasjon

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er fra 2025 og utførelse er godt dokumentert.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har klikkvinyll på gulv, veggflater med malte plater og flis, samt malte malte plater i innvendige tak. Kjøkkeninnredning med folierte fronter/dører og benkeplater i laminat. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørkekoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Godt avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger med kobberør.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med plastrør. Anlegget er luftet via vaventil på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskiftning.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre plastrør kan få plutselige brudd eller svikt.



Vakumventil

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TO 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank fra 2021, plassert på vaskerom.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegg med 63 Amp hovedsikringer, fordelt på 10 kurser med automatsikringer. Anlegget har jordfeilbryter. Varmekabler i baderomsgulv og vaskeromsgulv. Panelovner som oppvarming. Ved befaringen er el-skapet under arbeid. Skapet er ferdigstilt i ettertid og tilstand er beskrevet iht tilsendte bilder og dokumentasjon. Det forutsettes at arbeidene i elskapet er iht forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Fremlagt samsvarserklæring gjelder "Fiske jfb i sikringsskap, isolere jordinger, stikkteste bolig for jord, visuell sjekk av bolig". Det foreligger ikke samsvarserklæring på tidligere arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Sikringsskap under ombygging

Tilstandsrapport



Sikringsskap etter ombygging

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har slokkeredskap og røykvarslere.

TO 1 Internett

Beskrivelse

Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomten har byggegrunn av løsmasser.

TO 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Drensledninger av ukjent utførelse og omfang fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuksikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig bygning har ringmur av betong, tilbygg har ringmur av forskalingsblokker av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre avflassinger i ringmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedring av avflassingene for å hindre videre forringelse av ringmuren og redusere risiko for fuktopptak og skader på konstruksjonen.



Avflasket ringmur

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Krav til fall fra bygning er 1:50, minst 3 m ut fra bygning.



Flatt terreng inn mot bygning

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende utvendig stoppekrane kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

Tilstandsrapport

- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
 - Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.
- Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader, da levetiden for plastledninger normalt er begrenset.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelse, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
 - Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, da eldre rør kan få plutselige skader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.
 - Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
 - Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Fremlagt samsvarserklæring gjelder "Fikse jfb i sikringsskap, isolere jordinger, stikkteste bolig for jord, visuell sjekk av bolig". Det foreligger ikke samsvarserklæring på tidligere arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å dokumentere om radonnivåene i boligen er innenfor tillatte grenseverdier.
- Manglende målinger medfører usikkerhet om det foreligger helseskadelig radon i inneluften, noe som kan gi økt risiko for lungekreft. Ved utleie av bolig skal det foreligge radonmålinger.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
 - Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
 - Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

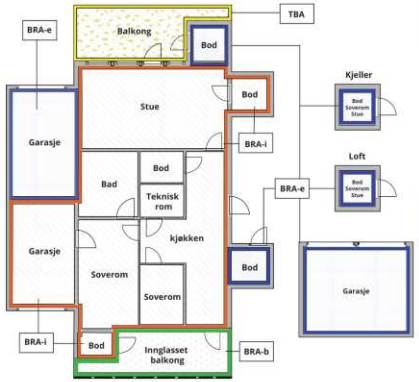
Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	153			153	30	
SUM	153					30
SUM BRA	153					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, vaskerom, gang, gang 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Tilbygg og oppgradering

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Richard Roberts	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	43	451		0	1108.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Råket 17

Hjemmelshaver

Richard Roberts

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Isfjorden med utsikt til fjell og natur.

Gangavstand til barnehager, barneskole og butikker.

Nært turterreng.

Ca 8 km til kommunesenter på Åndalsnes med ungdoms- og videregående skoler.

Eiendommen grenser til regulert friområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Stor og romslig tomt opparbeidet med plener,

Gruslag og asfaltert innkjøring med parkering på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2026		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	19.06.2026	Muntlige opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Eier	29.06.2026	Tilleggsinformasjon og bilder etter diverse utbedringer	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.06.2026	Utskrift fra kommunekart.com, Rauma kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.04.2015	Byggemeldingstegning tilbygg mot sør	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.10.1970	Byggemeldingstegning opprinnelig tegning	Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-kontroll	13.06.2017		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	17.06.2026	Gjelder tilbygg	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.06.2026	Gjelder: Fikse jfb i sikringsskap, isolere jordinger, stikkteste bolig for jord, visuell sjekk av bolig	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	
2	16.07.2026	Div mindre korrigeringer vedr dokumentasjon av våtrom.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadrater.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tornt
- ☐ Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr. 43 Bnr. 451 Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjnr. Fester.

Adresse Råket 17 Byggeår 1978

Postnr. 6320 Isfjorden Når kjøpte du boligen 2004

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 80636200

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Roberts Fornavn Richard

Ny adresse Råket 17 E-post r.roberts.interiors@hotmail.com

Postnr. 6320 Sted Isfjorden Mobil 93047067

SELGER 2

Etternavn Roberts Fornavn Lisbet Wiik

Ny adresse Råket 17 E-post Lisbetwiikroberts@gmail.com

Postnr. 6320 Sted Isfjorden Mobil 95233308

BAD/VASKEROM:

- 11 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja
- Hvis ja, beskriv:

- 12 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom
- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Richard Roberts 985672644 MVA
 Membran, flis, våtromsstrø og lim, våtromsplater

- 13 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vaskerom + bad nr. 2 har ny membran
 og nye sluker

- 14 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

- 15 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Dokumentasjon av R. Roberts gitt til takstmann Bjørn Olav Brevik

VANN/AVLØP/RØR:

- 21 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 22 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny takteking / takrenner og beslag utført av
R. Roberts i 2025

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/listed, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny terrasse mot sbr. 3 nye vinduer + terrasse skyedør.
Ny bordkledning på 85% av veggene.
Utført av R. Roberts i 2025

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Godkjent av Rauma Energi i 2017
Godkjent av Bauta Electro AS i 2026

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

Bauta Electro AS i 2026

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Bauta Electro AS i 2026

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Det er ingen nedgravd oljetank

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Bygd takstoler over flatt tak mot nord i 2025

Armor 27T Pro
07/05/2026 21:36:50



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Påbygg mot vest i 2024

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Armor 27T Pro
07/05/2026 21:37:06



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Takst tatt av Bjørn Olav Brevik 22/4 2003

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Målinger av påbygg tatt av Jan Arild Stavås/Monter
også gitt byggetillatelse i 2023/24

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Påbygg/oppussing utført av R. Roberts

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Armor 27T Pro
07/05/2026 21:37:27

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser (naboer)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Har godkjenning for å oppføre garasje

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, røtter eller blinende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



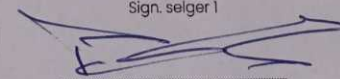
TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Tsjorden 4/7 2026

Sign. selger 1



Sign. selger 2

Lisbet Wiik Roberts

8. Vet du om byggen eller anleggsarbeidet har B201-merkene eller bygget (i eller anleggsmerket) bygges, ansettes av eller etter følgende lover? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvilken eller hvilke lover gjelder? ☒ Planloven ☐ Byggesaken ☐ Reguleringsloven Hvis ja, vet du om de grunnleggende tekniske krav er innarbeidet i prosjekter, tegninger i byggeskeden? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv kortere Bygge teknisk over flatt tak mot nord i 2025 Feltpigg mot vest i 2025 Utført av R.Roberts
9. Vet du om det er gjort rekommendasjon på anslagskassen, ansettes av dag eller tidligere ansette? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv når anslagskassen er utført, og hva for resultatet av rekommendasjonen
10. Vet du om utførelsen har gjort arbeid på anslagskassen som vanligvis bør gjøres av fagpersoner? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som gjorde det, og når

10. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv kortere Godkjent av Rauma Energi i 2017 Godkjent av Bauta Electro AS i 2026
11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv kortere Ordnet i 2017 av Skare godkjent av Rauma Energi

☐ Ja ☒ Nei	
13. Vet du om det er eller har vært feil med ledning eller piper?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
15. Vet du om det er eller har vært lukt- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningskader i boligen?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	

T Pro
26.07:54:05

Feil og mangler	
18. Vet du om det er eller har vært skadelige eller andre skadelige insekter på veggene?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
19. Vet du om det er eller har vært feil i sentralen, radiator, ventilasjon, vannpumpe eller andre installasjoner?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsnett?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med vaskemaskin?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	

T Pro
26.07:54:22

22. Vet du om bruken av eiendommen eller områder rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringer, nabovet, offentlige vedtak eller liknende?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
23. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdiggjørelser, eller andre endringer på eiendommen som ikke er endelige?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
24. Vet du om det finnes kommunale pålegg, holdbar eller krav knyttet til eiendommen/boligen?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsjeksrapporter eller utførte målinger for boligen?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	Full befaring og tilstandsrapport utført Bjørn Olav Brevik i 2026
Hvis ja, ha gjerne dette klart til den bygningssakkyndige (saksmann) sin befaring	
26. Vet du om samlet/borettslag/leier/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
27. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husieren/leietavgiten/ fellesutgiftene/ fellesgelden?	Hvis ja, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	

Offentlige og private forhold	
28. Er det installert en sikkerhet på eiendommen?	Hvis ja, beskriv hvorfor dette er problematisk
☐ Ja ☒ Nei	Ikke problem, vi har snakket med Bauta Electro AS.
Hvis nei, vet du om det er teknisk mulig å installere en sikkerhet på eiendommen?	
☐ Ja ☒ Nei	
29. Beskriv eiendommen av flere selvstendige levesteder?	Tilleggskommentar
☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, er alle godkjent av kommunen?	
☐ Ja ☐ Nei	
30. Har eiendommen utleiedel?	Tilleggskommentar
☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, oppfyller den kommunens krav til utleiedel?	
☐ Ja ☐ Nei	
31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?	Tilleggskommentar
☐ Ja ☒ Nei	Det er ingen oljetank på eiendommen.
Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan ligge der?	
☐ Ja ☐ Nei	
32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?	Tilleggskommentar
☐ Ja ☒ Nei	
33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpsvern eller lignende?	Hvis det har vært uønskelige hendelser, beskriv nærmere
☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, har du opplevd at dette har vært ustabil?	
☐ Ja ☐ Nei	

Offentlige og private forhold

34. Vet du om det mangler samværskræklæring for det elektriske anlægget, enten helt eller delvis? ☐ Ja ☒ Nej	Hvis ja, hvilke dele af det elektriske anlægget gælder dette? Vi mener alt er i orden efter Bauta Electro A/S har godkendt i 2026
35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for køberen? ☐ Ja ☒ Nej	Hvis ja, beskriv nærmere:

Tilleggscommentarer

36. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om, kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Det foreligger byggetillatelse for garasje

TIPRO
26.07.2026 07:54:57

Boligsalgforsikringen fra Fremfjord dekker boligens ansvar for her og mangel i henhold til eierendingsloven ved salg av hus, leilighet, utleiet og tomt. Har du boligsalgsforsikring av Fremfjord har du ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får junderstatist ved erstatningskrav
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder for overtakelse
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse

Informasjon om Forsikringen
Produktinformasjon, vilkår og forsikringsvilkår (PDF) er vedlagt egenklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du gå inn på Spørsmål i sin nettleser.

Pris og betaling
Prisen på boligsalgsforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringsbrevet gjelder i 6 måneder fra egenklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra kjøperens ddt.

Du kan ikke kjøpe boligsalgsforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen
- salget skjer i næringskretsen
- salget er et kontraktsoppløst og kjøp av boligsalgsforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligsalgsforsikring? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligsalgsforsikring i henhold til vilkårene

☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPD og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

Signatur

SELGER 1 sted 1storden	SELGER 1 dato 11/7/2026	SELGER 1 underskrift 
SELGER 2 sted 2storden	SELGER 2 dato 11/7 2026	SELGER 2 underskrift Lisbet Ulrik Roberts

Hvis det er flere enn to søkere skal de signere her

Side 9

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00218-3	Hilde Kristin Haugen	17.06.2026

Ferdigattest - oppføring av tilbygg, gnr/bnr 43/451, Isfjorden

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	43 / 451 / 0 / 0
Intern høringsinstans:	VAR Rauma kommune
Innsender:	MONTER RAUMA
Tiltakshaver:	Richard Roberts

SAKSOPPLYSNINGER:

Tiltakets art: Bolig	Bruk/formål: Riving og to tilbygg
	Bruksareal: Riving tilbygg: BRA 16 m ² , BYA: 17 m ²
	Tilbygg 1: BRA 32 m ² , BYA 34,5 m ²
	Tilbygg 2: BRA 7 m ² , BYA 7,5 m ²
Antall bruksenheter: 1	*Kommunens tall for matrikkelføring.

Det vises til søknad om ferdigattest for riving av deler av bygg, samt oppføring av to tilbygg, på gnr/bnr 43/451, Isfjorden, datert 15.06.2026. Byggetillatelse for tiltaket er gitt den 31.01.2024, som sak BYGG-24/00032-4.

VEDTAK:

Bygningsmyndighetene i Rauma gir herved ferdigattest for riving av deler av bygg, samt oppføring av to tilbygg, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 15.06.2026. Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler som hindrer ferdigattest.

Tiltakshaver har ifølge søknad bekreftet ovenfor kommunen at sluttkontroll er gjennomført. De ansvarlige har erklært at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til søknad, og i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. (Jfr. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. kap.20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1).

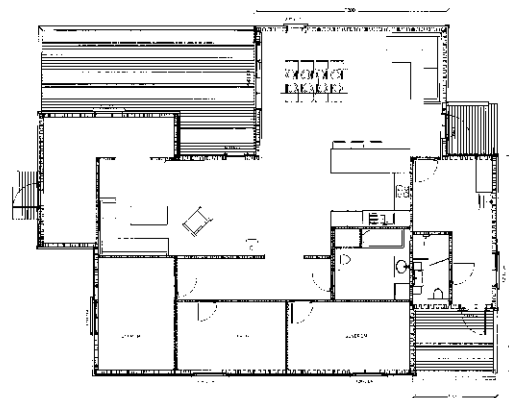
Med hilsen

Hilde Kristin Haugen
Juridisk rådgiver

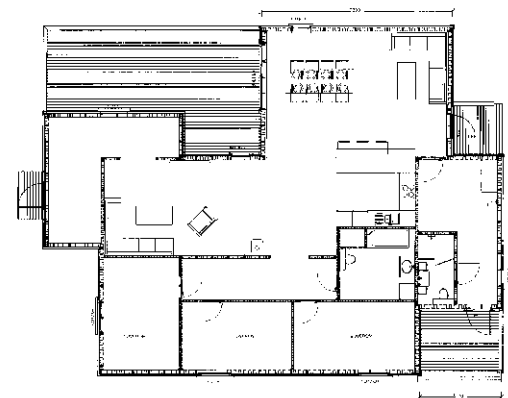
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
Richard Roberts

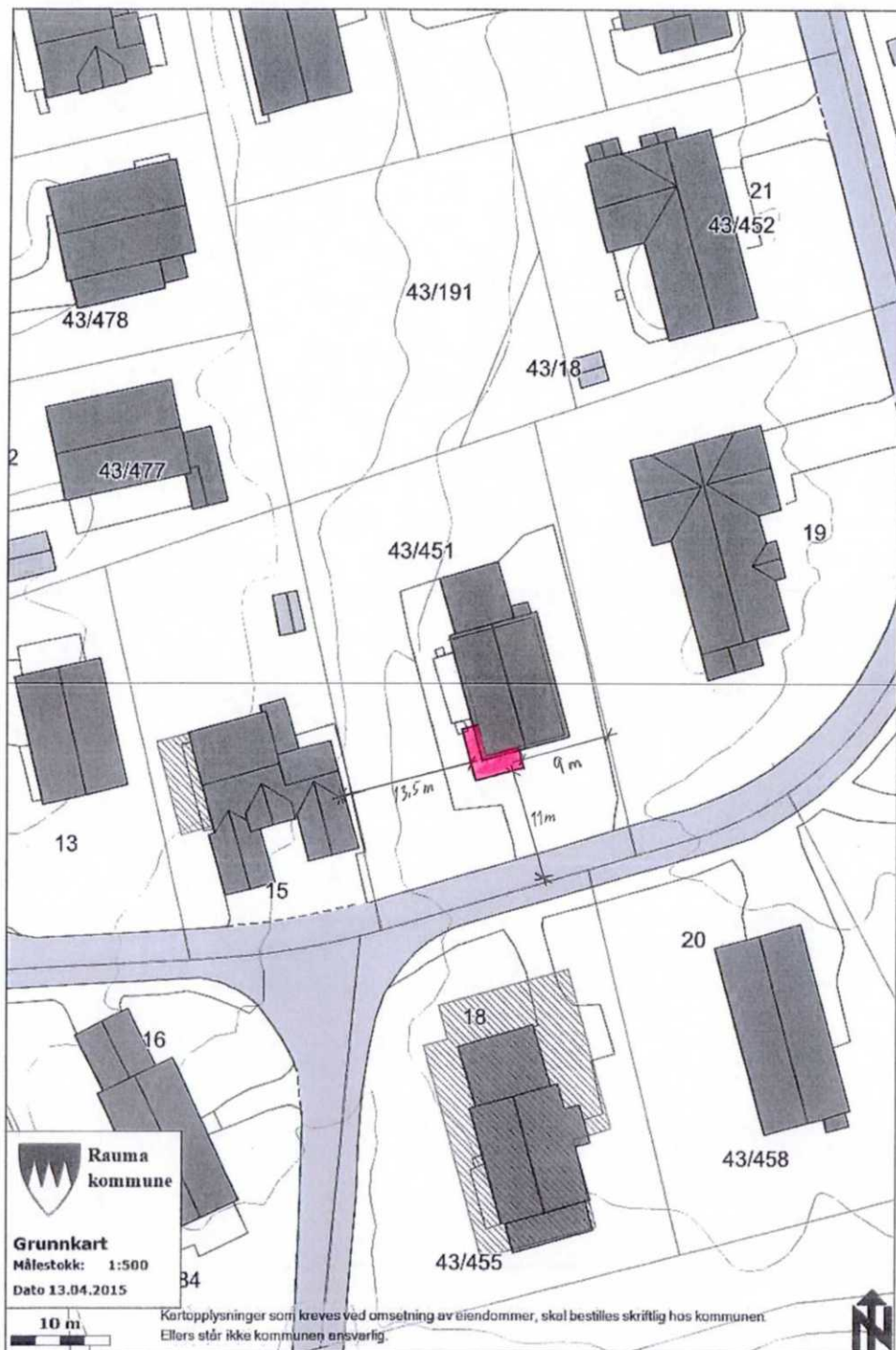
Kopi til:
MONTER RAUMA
VAR Rauma kommune



Dato	Kontaktnavn	Målestok	Forfatter
17.01.2024	Plan	1:100	Jan A. Slavås
Tilbygg Råket 17, 6320 Isfjorden			Prosjekt for: Eksisterende
Kommune: Rauma			Monter Rauma
Eier: 43 / 451			E - 1

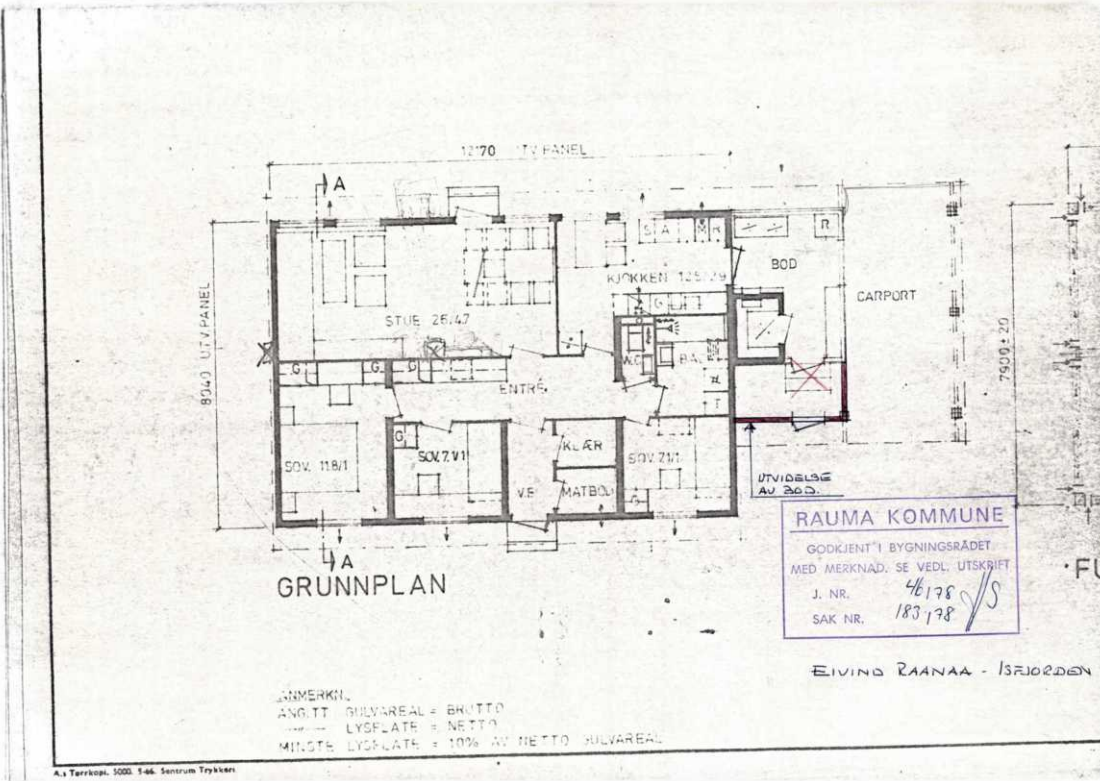
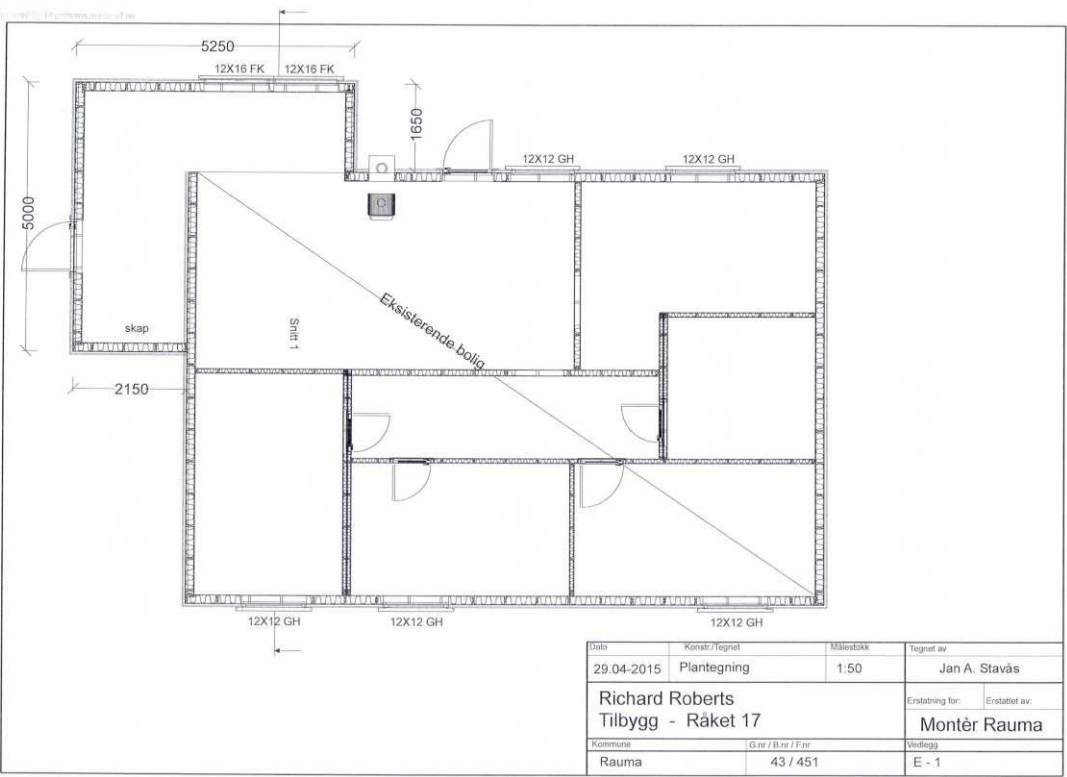


Dato	Kontaktnavn	Målestok	Forfatter
17.01.2024	Plan	1:100	Jan A. Slavås
Tilbygg Råket 17, 6320 Isfjorden			Prosjekt for: Eksisterende
Kommune: Rauma			Monter Rauma
Eier: 43 / 451			E - 1



Formet by Innvinningsplan





Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 43, Bruksnr 451 **Kommune:** 1539 Rauma

Adresse:

Veiadresse: Råket 17, gatenr 3350

6320 Isfjorden

Oppdatert: 14.09.2022

Grunnkrets:

303 Hen

Valgkrets:

2 Isfjorden

Kirkesogn:

8010803 Hen

Tettsted:

6191 Isfjorden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Råket 17	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.09.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 108,2 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



Dato	Forfatter	Målestokk	Signert av
17.01.2024	Fasader	1:100	Jan A. Stavås
Tilbygg			
Råket 17, 6320 Isfjorden			
Kommune		Opplysningsvesen	
Rauma		43 / 451	F - 2

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	05.05.2026	Avgiver	1539/43/451	-44,8
	Matrikkelført:	05.05.2026	Berørt	1539/43/191	0,0
			Berørt	1539/43/455	0,0
			Berørt	1539/43/477	0,0
			Mottaker	1539/43/483	44,8
Annen forretningstype	Forretning:	20.03.2025	Avgiver	1539/43/451	0,0
	Matrikkelført:	20.03.2025			
Annen forretningstype	Forretning:	14.09.2022	Avgiver	1539/43/451	0,0
	Matrikkelført:	14.09.2022			
Skylddeling	Forretning:	08.09.1977	Avgiver	1539/43/410	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/43/451	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.09.1977	Avgiver	1539/43/22	-1 153,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/43/451	1 153,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Råket 17	H0101	Bolig	117,0	Kjøkken	4	2	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:			Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:	117,0		Igangset.till.:			
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:	117,0		Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			1
Bygningsnr:	180798617					Antall etasjer:			1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		117,0		117,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Råket 17	H0101	Bolig	32,0		1				
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:	34,5		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse		BRA bolig:	32,0		Igangset.till.:		31.01.2024	
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:	32,0		Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			1
Bygningsnr / løpenr:	180798617 / 2					Antall etasjer:			1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			32,0		32,0				
Kontaktpersoner:									
Rolle	Navn			Fødselsnr. / Org.nr.					
Tiltakshaver	Roberts Richard			010260					
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Råket 17	H0101	Bolig	7,0						
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:	7,5		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse		BRA bolig:	7,0		Igangset.till.:		31.01.2024	
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:	7,0		Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			1
Bygningsnr / løpenr:	180798617 / 3					Antall etasjer:			1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

7,0

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Roberts Richard	010260

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Råket 17	H0101	Bolig	-16,0				

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:	-17,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	-16,0	Igangset.till.:	31.01.2024
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	-16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	180798617 / 4			Antall etasjer:	1

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			-16.0		-16.0				

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Roberts Richard	010260

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Råket 17	Unummerert bruksenhet					

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebyggd areal:	24,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangsett.till.:	06.02.2024
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Byggningsnr:	301390095			Antall etasjer:	1

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Roberts Richard	010260

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/43/451/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 22.6.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
 - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uvisst, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
 - Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Dagbok nr. 7676/60
Romsdal Sørenskrivarebete MÅLEBREV Jnr. 1462

8 SEP 77
- 8 SEP 1977

År 1977 den 29. august ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: en parsell av Hensflata g.nr. 43 b.nr. 410 av skyld 0,04, og en parsell av Kringsjø g.nr. 43 b.nr. 22 av skyld i Rauma kommune.

Forretningen er rekvidert av Rauma kommune.
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Rolf Nordal.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Selger: Rauma kommune.

Kjøper: Rauma kommune.

Grensebeskrivelse:

Parsellens form, størrelse og beliggenhet går frem av
hosstående kart i M = 1 : 500.
Kartet slutter seg til NGO's koordinater.
Nordlinjen faller sammen med kartets positive X-akse.
Parsellen ligger i område hvor det er stadfestet
reguleringsplan.

Arealet utgjør 1.153,6 m²

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med
kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: boligtomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: h.h.v. 0,01 og 0,01.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i sam-
svar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 29. august 1977

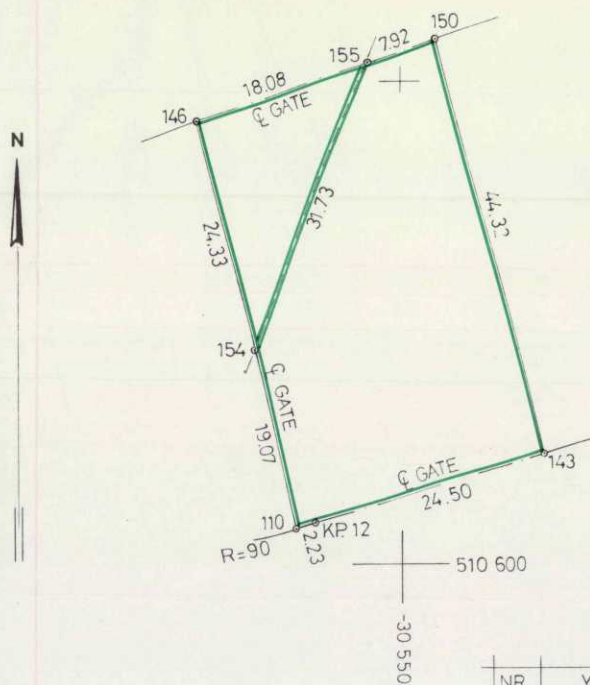
RAUMA KOMMUNE

Oppmålingssjef

(Kopi av målebrev-kart)

MÅLEBREV – KART

M.nr. 1462
Kartpl. 34C
Parsell A HENSFLATA 43
av B KRINGSJÅ 43
Bruksnavn RÅKET 17 gnr. 43 bnr. 22, 410, 451
Areal A 934.7
B 218.9
SUM 1 153.6 Mål 1:500



NR	Y	X
155	30 553.64	510 651.80
150	546.15	654.36
143	535.27	611.40
KP12	558.72	604.30
110	560.85	603.69
154	565.21	622.26
146	570.75	643.95

Eiendom	1539 43/451		
Utskriftsdato	22.06.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er frittatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

11 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

FKB-AR5

Løsmasser N50/N250

Mulighet for marin leire

Radon

Veg senterlinje Elveg 2.0
- FKB Tiltak

Kvikkleire

Marin grense

Naturtyper i Norge - Landskap

Tettsteder

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Akvakultur - lokaliteter

Bergrettigheter

Dybde data

Fiskeplasser redskap

FKB-bane

Flomsoner

Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø

Forurenset grunn

Friluftslivsområder - statlig sikra

Grus og pukk

Hoved- og biled

Inngrepsfrie naturområder

Korallrev

Kulturlandskap - verdifulle

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Markagrensen

Naturtyper - Utvalgte

Naturtyper på land (NiN)

Naturvernområder

Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite

Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite

Reindrift - Avtaleområde

Reindrift - Ekspropriasjonsområde

Reindrift - Kونسesjonsområde

Reindrift - Oppsamlingsområde

Reindrift - Reinbeiteområde

Reindrift - Restriksjonsområde

Reindrift - Trekklei

Skredhendelser

Statens vegvesens kvikkleire data

Store fjellskred

Støykartlegging veg etter T-1442

Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Tilgjengelighet

Trafikkulykker

Vannforekomster

Vernneplan for vassdrag

Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Aktsomhetskart for snøskred

Ankringsområder

Byggeforbudssoner kraftledninger

Dyrkbar jord

FKB-arealbruk

Flom - aktsomhetsområder

Foreslåtte naturvernområder

Forsvarets skyte- og øvingsfelt land

Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Grunnvannsborehull

Gyteområder

Hoved- og biled, arealavgrensning

Jordkvalitet

Kulturlandskap - utvalgte

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner - SEFFRAK

Kulturminner brannvern - Brannsmiteområder

Låssettingsplasser

Marine Naturtyper - DN håndbok 19

Mineralressurser - Industrimineral, naturstein og metaller

Naturtyper - verdsatte

Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite

Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite

Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite

Reindrift - Beitehage

Reindrift - Flyttlei

Reindrift - Konvensjonsområde

Reindrift - Reinbeitedistrikt

Reindrift - Reindriftsanlegg

Reindrift - Siidaområde

Skredfaresoner

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Steinsprang - aktsomhetsområder

Stormflo og havnivå

Støysoner Avinors lufthavner

Støysoner for Forsvarets flyplasser

Strategisk støykartlegging veg

Trafikkmengde

Turrutbasen

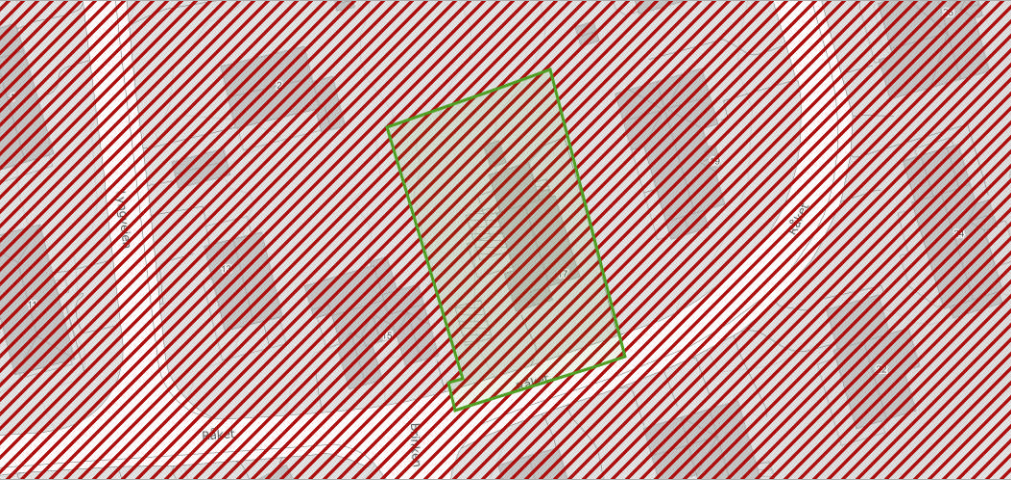
Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Vernskog

Vindkraftverk

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgs kriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

Spesielt hensynskrevende arter - område

Spesielt hensynskrevende arter - område

Truede arter - område

Sterk truet (EN)

Verdsatte arter - område

Svært stor verdi

Andre spesielt hensynskrevende arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Hubro	Fugler	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=7.752265_62.564585_4612)

Truede arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Hubro	Fugler	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=7.752265_62.564585_4612)

Verdsatte arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Hubro	Fugler	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=7.752265_62.564585_4612)

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

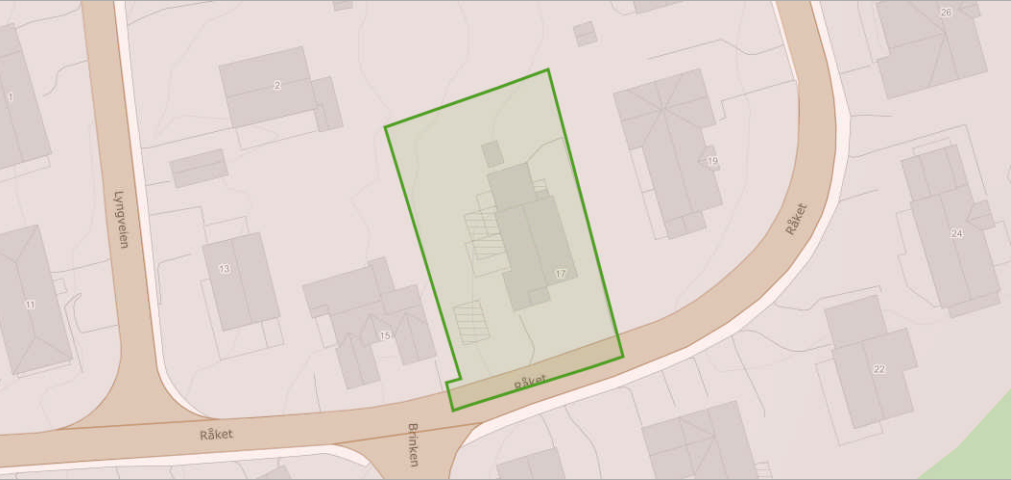


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Byggningsnummer	Tiltakstype	Antall
BygningTiltak	godkjent	BYGG-24/00032	180798617	endring	3
BygningTiltak	godkjent	BYGG-24/00033-9	301390095	nybygg	1

FKB-AR5

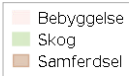
Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring



Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.06.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifisering.

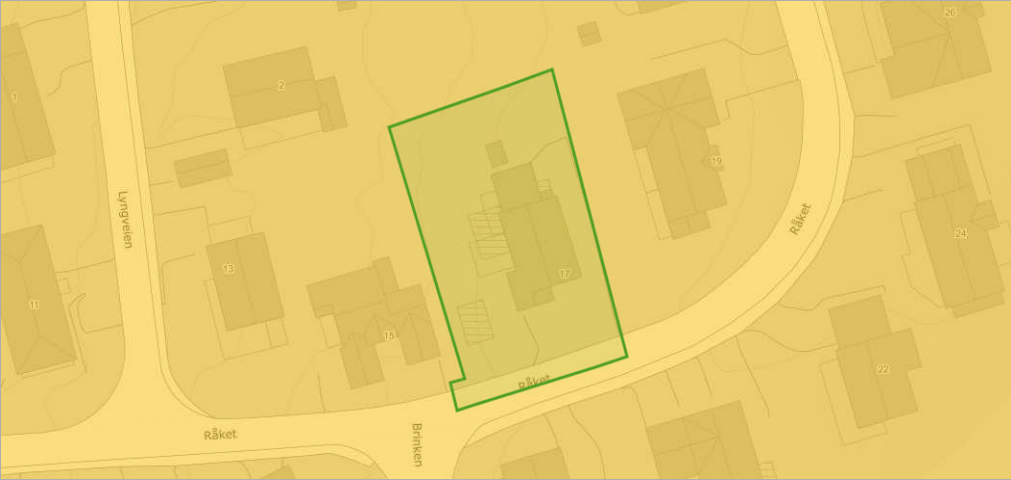
Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplanar" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggt teknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Område uten fare	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune/)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Breelavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breelavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	22.06.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

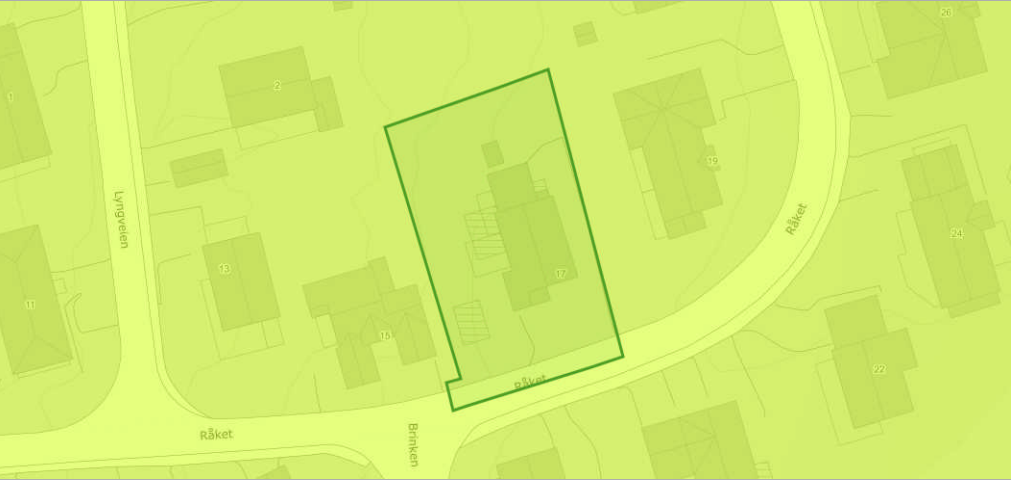
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	22.06.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetypene under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassestype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	22.06.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

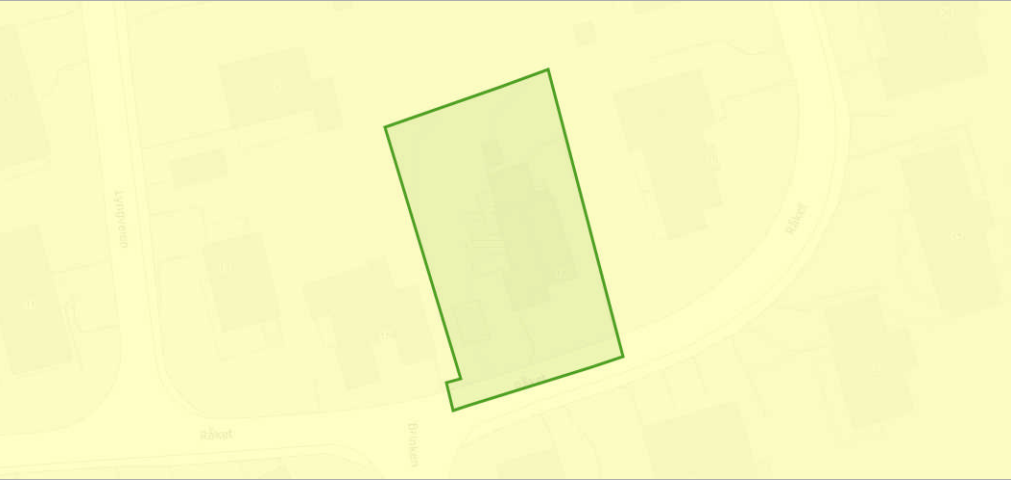
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassenedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassenedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

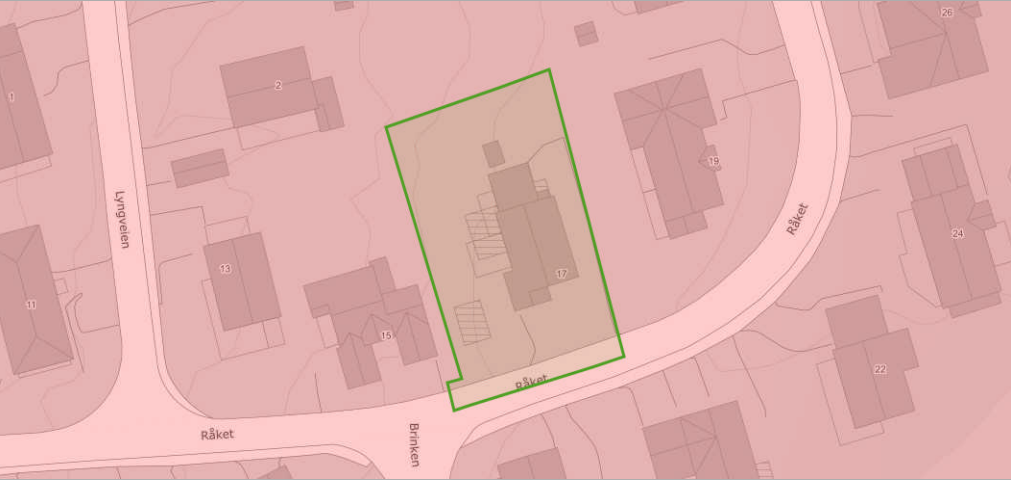
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	22.06.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6191	Isfjorden	1351	1.145434695592101

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Kommunalveg
Kommunalveg
Annet gangareal
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	K	3350

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN ISFJORDEN NV
RAUMA KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer der ikke annet er vist. Plassering av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet i h.h.t. utarbeidet illustrasjonsplan.

§ 2

Området er delt opp i:

- A. Byggeområder. (Areal for boliger samt offentlig bebyggelse).
- B. Trafikkområder. (Veger, parkeringsplasser, gangveger, fortau).
- C. Fellesområder for flere eiendommer.
- D. Friområder med angitt reguleringsformål. (Park/lek).

A. BYGGEOMRÅDER

§ 3

Bygningsrådet kan bestemme at hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe skal ha ensartet takutforming.

§ 4

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen harmonerer med omgivende terreng og bebyggelse. Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge.

§ 5

Ubebygde deler av tomteområdet for øvrig skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som etter bygningsrådets skjønn vil være til ulempe for ferdsele.

Areal for boligbebyggelse.

§ 6

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer. Maksimal gesimshøyde for 1-etasjes hus er 3,5 m, for 2-etasjes, 5 m og for hus i 3 etasjer 8,5 m. Høyden til gesims måles i h.h.t. byggeforskrifter av 1.8.69, 26 : 00.

§ 7

Med byggemelding skal det følge situasjonsplan som viser:

Plassering av uthus eller garasje selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.

Plassering av tørkestativ eller søppelspann.

Planering av tomten med kotehøyder og evt. forstøtningsmurer, markerte skråninger og planlagte beplantninger.

§ 10

Bebyggelsen skal oppføres med maksimalt 3 etasjer. Maksimal gesimshøyde for 3-etasjes bygg settes til 10 m, der høyden måles i h.h.t. byggeforskrifter av 1.8.69, 26:20.

§ 11

Innenfor arealene kan det kun oppføres bygninger som inneholder helsefunksjoner. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger som er nødvendig for drift av virksomhetene.

§ 12

Bebyggelsen skal utføres etter kravene til branntrygg bygning i h.h.t. byggeforskriftene av 1.8.69, 55:42.

B. TRAFIKKOMRÅDER

§ 13

På areal angitt til parkering skal det i forbindelse med den offentlige bebyggelse være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver femte sengeplass + 1 oppstillingsplass for hver femte ansatt.

C. FELLESOMRÅDER

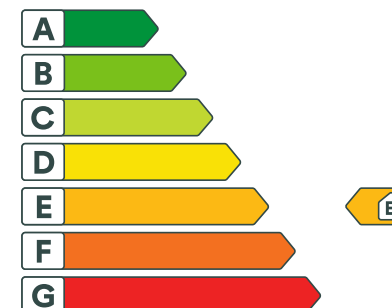
§ 14

For det felles park og lekeområdet skal det utarbeides plan som viser terrengbehandling og beplantning.





Adresse Råket 17, 6320 ISFJORDEN	
Dato for energimerking 02.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-319080
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 180798617
Gårdsnummer 43	Bruksnummer 451
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1978	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 153,0 m²	Oppvarmet bruksareal 153,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
268,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
252,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år
40 887 kWh



Råket 17, 6320 ISFJORDEN



Detaljerings

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Råket 17, 6320 ISFJORDEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennør om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket



Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

RÅKET 17

Nabolaget Tokle/Hen - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Isfjorden	9 min
Linje 420, 423	0.8 km
Åndalsnes stasjon	10 min
Linje R65	7.9 km
Molde Lufthavn, Årø	1 t 29 min

SKOLER

Isfjorden skole (1-7 kl.)	10 min
170 elever, 13 klasser	0.9 km
Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
200 elever, 9 klasser	7.6 km
Rauma videregående skole	10 min
300 elever	7.8 km
Gjermundnes videregående skule	41 min
120 elever	48.1 km

”

«Trygt og godt nabolag med gode turmuligheter i fantastisk natur!»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

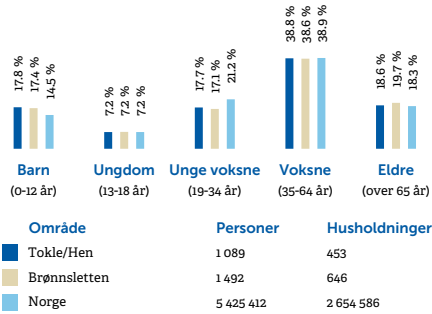
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Leiktun barnehage (1-5 år)	3 min
36 barn	0.2 km
Isfjorden naturbarnehage (1-5 år)	10 min
74 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Isfjorden	10 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Coop Extra Åndalsnes	10 min
Post i butikk, søndagsåpent	8.1 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

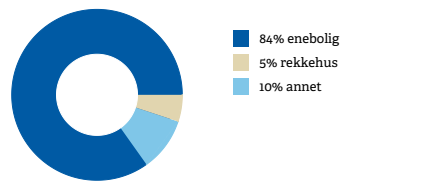
TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

SPORT

Isfjorden skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Idrettsdelen Isfjordshallen	10 min
Aktivitetshall	0.9 km
Kick Rauma	10 min
Helsebanken Åndalsnes	10 min

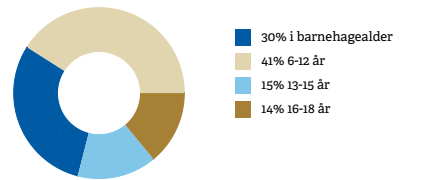
BOLIGMASSE



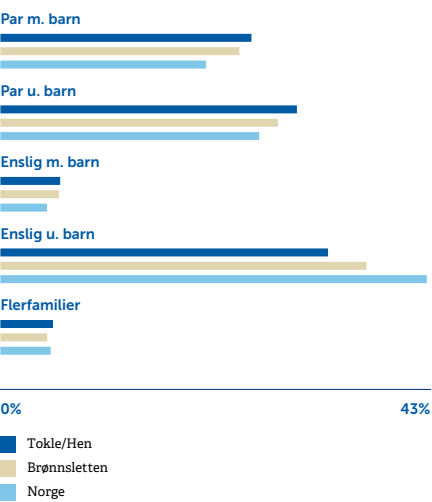
VARER/TJENESTER

ALTI Rauma	10 min
Vitusapotek Åndalsnes	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

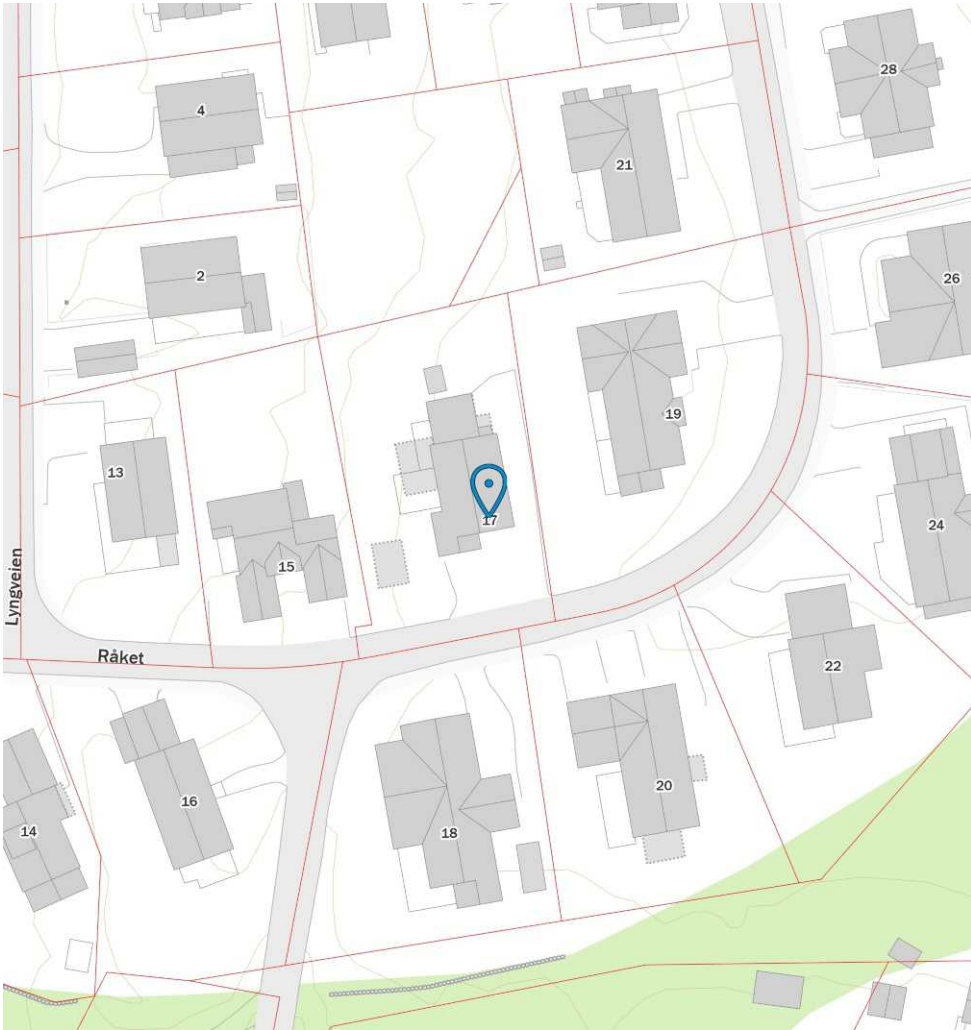


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Notater

[illegible]

Notater

This image shows a blank sheet of white paper with ten horizontal dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There is no text or other markings on the paper.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.



Les mer og søk om
mellomfinansiering
på smn.no



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Velkommen til visning - husk å meld deg på



Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

This image shows a blank sheet of white paper with ten horizontal dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There is no text or other content on the page.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260229 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911

Råket 17, 6320 Isfjorden.

Gnr. 43, Bnr. 451, Rauma kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ☐ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ☐ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 13260229
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.07.2026

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde